Staatsbosbeheer
Bezoekadres: Hart van Brabantlaan 16, 5038 JL Tilburg
Postadres: Postbus 330, 5000 AH Tilburg
Bankrekeningnummer:
Objectnaam: Willemstad

Relatienummer:
Contractnummer:
Versienummer contract: 2.1.cr.5.12.1

Erfpacht

Heden, de ###,
verschenen voor mij, ###,
notaris ter standplaats ###,

1. Mevr. J.K. Both, gebiedsmanager Staatsbosbeheer Brabant-West, in deze hoedanigheid handelend namens Staatsbosbeheer, hiertoe bevoegd op grond van het besluit van de directeur Staatsbosbeheer van 12 december 2017 (Mandaatregeling Staatsbosbeheer 2018), Staatscourant jaargang 2017, nummer 73963,, die zijn bevoegdheid tot het verrichten van na te melden rechtshandeling ontleent aan artikel 13 van de Wet van 11 september 1997, Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 1997/514 (Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer),

   hierna te noemen: 'Staatsbosbeheer',

   en

2. De gemeente Moerdijk, zetelende te Zevenbergen, aan de Pastoor van Kessellaan 15, ter uitvoering van artikel 160, lid 1 sub e en artikel 171 Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer J.P.M. Klijs,

   hierna te noemen: 'de erfpachter'.

gezamenlijk ook aan te duiden als: 'partijen'

paraaf: Gemeente Moerdijk | | paraaf: Staatsbosbeheer | |

De comparanten, overwegende dat:

1. *Staatsbosbeheer is eigenaar van het fort Sabina het betreft het fortterrein en de daarbij behorende opstallen en de zgn. "Botenloods"*, gelegen aan Fortweg 1 4794 SC Heijningen, kadastraal bekend gemeente Fijnaart sectie L nummers 181 en 185 respectievelijk groot 8.48.90 ha en 0.19.80 ha. (bijlage A) *dat onderdeel uitmaakt van de Zuider Waterlinie en specifiek van de Stelling van Willemstad. Het fort Sabina (hierna te noemen "Het Fort") en de botenloods (hierna te noemen "de Botenloods")*, hierna gezamenlijk te noemen: "het object", *hebben beide de status van Rijksmonument op grond van de Monumentenwet 1988.* Het Fort wordt thans gebruikt als horeca, vergaderruimte, voor outdoor activiteiten, educatieve doeleinden en als werk leerplaats. *Het Fort alsmede de omgeving van het Fort en de botenloods herbergen tevens belangrijke natuurwaarden.*
2. *Staatsbosbeheer heeft de taak om natuur- en recreatiegebieden die Staatsbosbeheer in eigendom heeft te beheren en duurzaam in stand te houden. Bij het vestigen van erfpachtrechten wordt rekening gehouden met deze doelen, door middel van op die doelen gerichte erfpachtvoorwaarden;.*
3. *Staatsbosbeheer heeft geen taakstelling én geen budgetten voor herstel en exploitatie van objecten zoals het Fort.*
4. Staatsbosbeheer heeft bij het ondertekenen van onderhavige overeenkomst nog een erfpacht/opstalovereenkomst aangaande het object met de gemeente Moerdijk ingegaan op 01-06-1999 en een einddatum van 31-05-2024.
5. *De reden om per 01-06-1999 het fort in erfpacht te geven was gelegen in de ambitie van de Gemeente Moerdijk om het Fort toeristisch en recreatief te ontwikkelen. Staatsbosbeheer heeft gehoor gegeven aan het verzoek daar ook zij van mening was dat genoemde ontwikkelingsrichting meer in de lijn van de Gemeente lag dan van Staatsbosbeheer. Tot op heden heeft de Gemeente € 700.000,– geïnvesteerd in restauratie van het Fort.*
6. *Om de ontwikkelingen op het Fort een nieuwe impuls te geven is een ontwikkelplan opgesteld. Het ontwikkelplan voor het Fort is het resultaat van de verkenning ten behoeve van het duurzaam beheer en instandhouding van het Fort, ontwikkeld op basis van de intentieovereenkomst die provincie, Stichting Fort Sabina.nl en gemeente op 17 november 2015 hebben ondertekend. Het ontwikkelplan betreft een visie voor de herontwikkeling van het Fort inclusief de bijbehorende investeringsbehoefte exploitatieopzet en een organisatiemodel voor het Fort /Stichting Fort Sabina.nl. Het ontwikkelplan zet in op het herstel van het Fort als casco met basisvoorzieningen wat op verschillende manieren en flexibel gebruikt kan worden, o.a. voor horeca, workshops, evenementen, kleinschalige werkruimte en als informatiecentrum voor de Stelling van Willemstad / Zuiderwaterlinie. De totale investering de komende 10 jaar bedraagt € 4,0 miljoen:*
   a) *de provincie reserveert een niet revolverende investering (subsidie) van € 1.5 mln. voor de gemeente Moerdijk om bij te dragen aan de herontwikkeling van Fort Sabina.*
      - *Een bedrag van €1,3 mln. beschikbaar te stellen als investeringsimpuls voor de basisonderdelen uit het ontwikkelplan.*
      - *Een bedrag van € 0,2 mln. beschikbaar te stellen als aan de geldende voorwaarden, waaronder de realisatie van de basisonderdelen en een evenredige bijdrage van gemeente en stichting in de herontwikkeling, wordt voldaan.*
   b) *de gemeente Moerdijk investeert over een periode van 10 jaar:*
      - *door het beschikbaar houden van het huidige budget van € 50.000 in overeenstemming met het raadsbesluit van 20 juni 2013 voor het beheer en onderhoud van het fort en daarmee conform de huidige begroting.*

- *door het inzetten van personele capaciteit, gelijk aan huidige inzet, voor de overall projectleiding (RMO advies) en de bouwkundige begeleiding (RBOR) begroot op € 30.000 per jaar eveneens voor 10 jaar.*

c) *Stichting Fort Sabina.nl investeert over een periode van 10 jaar, € 1,7 miljoen vanuit haar omzet dan wel via subsidies, sponsoring en met behulp van inzet van vrijwilligers en arbeidsparticipatie.*

Bovenstaande is verder uitgewerkt en aangegeven in de bijlagen C t/m I
Hierbij gaat het nadrukkelijk om het Fort en niet om de Botenloods.

7. *Erfpachter en Staatsbosbeheer hebben overeenstemming bereikt over de vestiging ten behoeve van erfpachter van een recht van erfpacht op het hierna te noemen perceel grond waarvan Staatsbosbeheer eigenaar is;*
8. *Staatsbosbeheer beschouwt de Gemeente Moerdijk als een geschikte partner voor een duurzame samenwerking ten behoeve van de instandhouding van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het Fort, en onderschrijft de exploitatie van het fort zoals aangeven onder punt 6.*
9. *Partijen stellen zich de rolverdeling aldus voor, dat* de Gemeente Moerdijk *het Fort in erfpacht aanvaardt, voor eigen rekening en risico de aanwezige opstallen restaureert en vervolgens gaat exploiteren, en het beheer en onderhoud van het groen op zich neemt. Voorts wenst Staatsbosbeheer als bloot eigenaar van het Fort zichtbaar te blijven voor bezoekers en derden. Gemeente Moerdijk is bereid om Staatsbosbeheer daartoe faciliteiten te bieden zonder dat hier een vergoeding of verplichting anderzijds tegen overstaat. Partijen zullen hierover nadere afspraken maken.*
10. *Partijen wensen over te gaan tot de uitgifte en aanvaarding in erfpacht van het Fort met de reeds aanwezige opstallen door de Gemeente Moerdijk voor de duur van 30 jaar.*
11. *Partijen zijn bereid zich jegens elkaar te verplichten om al het nodige te doen om te komen tot de benodigde publiekrechtelijke toestemmingen en vergunningen om het Fort in te richten en te exploiteren ten behoeve van* de functies zoals aangegeven onder punt 6. *Nog niet alle toestemmingen en vergunningen zijn verkregen op het moment van ondertekening van onderhavige overeenkomst. Om die redenen wensen partijen te voorzien in de mogelijkheid van tussentijdse beëindiging van het erfpachtrecht.*
12. *De Zuiderwaterlinie, waarvan het Fort deel uitmaakt, is een Nationaal Landschap. Staatsbosbeheer stelt er belang in dat het fort als zodanig voor het publiek herkenbaar is en blijft, met de daaraan verbonden cultuurhistorische waarden, en dat het publiek in staat wordt gesteld om daarvan kennis te blijven nemen.* De gemeente Moerdijk *onderschrijft deze wens.*
13. *Partijen zullen na restauratie en herstel afspraken maken ten aanzien van de uitgangssituatie, de zogenoemde nulsituatie. Deze nulsituatie zal onderdeel uitmaken van de erfpachtovereenkomst. Na de afronding van de herstel, restauratie, en verbouwwerkzaamheden, conform het herstel- en restauratieplan, zal de nulsituatie door partijen in onderling overleg worden vastgesteld op basis van de dan geldende feitelijke situatie. Deze laatste feitelijke situatie zal het uitgangspunt (de nulsituatie) zijn waarop teruggegrepen wordt bij een eventuele beëindiging van de erfpachtovereenkomst.*
14. *Om te komen en te gaan naar de Botenloods om het geheel te bezoeken en te onderhouden (klein onderhoud) met klein materieel zal een nieuw recht van overpad worden gevestigd. Tevens zal het gebruik van het erfpachtrecht van de Botenloods deels worden beperkt (betredingsverbod voor de periode dat verstoring van de vogels in de aanliggende Antoniegorzen). Bij een verdere ontwikkeling van de botenloods zal dit recht in heroverweging worden genomen aangepast passend bij de voorgenomen ontwikkeling.*
15. *Voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht heeft de erfpachter een waarde stellend onderzoek laten verrichten door een gespecialiseerde terzake gecertificeerd bureau conform de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek: lezen en analyseren van cultureel erfgoed (2e druk*

paraaf: Gemeente Moerdijk | | paraaf: Staatsbosbeheer | |

2009), en/of Richtlijn tuinhistorisch onderzoek (september 2012). Dit in afstemming, voor opdrachtverlening, met Staatsbosbeheer. Dit waarde stellend onderzoek en de redengevende beschrijving voor de aanwijzing als monument vormen de basis voor de gebruiksregels en de verplichtingen welke worden vastgelegd in deze akte.

16. *Staatsbosbeheer gaat ervanuit dat erfpachter, ook als daar vanuit het erfpachtcontract geen verplichting is, zich houdt aan de wet- en regelgeving waaronder de Erfgoedwet (oa restauratie en verbouw monument alsmede archeologie -verstoren boven en ondergrond in het kader van de restauratie/verbouw) en de wet Natuurbescherming (oa verstoren vleermuizen en behouden aanwezige flora en fauna) inclusief de daaraan ten grondslag liggende Europese bescherming vanuit het verdrag van Valetta en het verdrag van Ramsar.*

Comparanten verklaarden het volgende te zijn overeengekomen en daaraan uitvoering te geven door middel van onderhavige akte:

Staatsbosbeheer geeft op grond van een tussen Staatsbosbeheer en de erfpachter tot stand gekomen overeenkomst voor de tijd van 30 jaren, ingaande 1 januari 2018 en mitsdien eindigende 31 december 2047, in erfpacht aan de erfpachter die in erfpacht aanneemt:

de percelen ter (gezamenlijke) grootte van ca 8.68.70 ha gelegen te Willemstad, en kadastraal bekend gemeente Fijnaart, sectie L, nummers 181 (0.19.80 ha) en 185 (8.48.90 ha) met de zich daarop bevindende opstallen bestaande uit: Het Fort en de Botenloods, hierna ook wel te noemen de erfpachtzaak en of het object,

zoals één en ander gearceerd is aangegeven op de door partijen voor echt erkende en aan deze akte gehechte (kadastrale) kaart (bijlage A).

Partijen komen overeen dat de bestaande erfpachtovereenkomst tussen partijen gevestigd op 5 juli 2000 voor een periode van 25 jaar en ingaande op 1 juni 1999 komt te vervallen. De eveneens in deze akte gevestigde erfdienstbaarheid (art 24) komt eveneens te vervallen. Deze vervallen rechten hebben geheel betrekking op de opnieuw bij deze akte te vestigen rechten.

Het recht is bezwaard met een privaatrechtelijke belemmering ten gunste van Enexis B.V. te 's-Hertogenbosch (op grond van artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht).

De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

Artikel 1 Indicatieve vermeldingen

De vermelding in deze akte van vestiging van oppervlakte, belendingen, vorm, aard, ligging of andere kenmerken van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen is slechts bedoeld als indicatie, zonder dat de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen hieraan behoeven te beantwoorden. Noch de erfpachter, noch Staatsbosbeheer heeft daarom aanspraak op ontbinding of vernietiging van de overeenkomst die de titel vormt voor de vestiging van de erfpacht, op canonvermindering of op schadevergoeding, wanneer die vermelding niet met de werkelijkheid blijkt overeen te komen.

paraaf: Gemeente Moerdijk | | paraaf: Staatsbosbeheer | |

Artikel 2 Onvoorwaardelijkheid en onbezwaardheid

1. De erfpacht is onvoorwaardelijk gevestigd.

2. De erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen zijn bij de vestiging van de erfpacht niet bezwaard met:
   a. beslagen of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
   b. kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen, anders dan in deze akte van vestiging vermeld;
   c. beperkte rechten, anders dan in deze akte van vestiging vermeld.

Artikel 3 Risico

1. De erfpachter aanvaardt bij de vestiging van de erfpacht de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen in de feitelijke staat, waarin deze zich op dat moment bevinden, met alle daaraan verbonden eigenschappen, kenmerken, bekende en onbekende gebreken, en met de verplichting tot gestanddoening van lopende persoonlijke gebruiksrechten van derden, voor zover deze zijn vermeld in deze akte van vestiging of voor zover zulks uit de wet voortvloeit. De erfpachter verklaart bekend te zijn met de inhoud van deze rechten.

2. De erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen zijn voor risico van de erfpachter vanaf de dag van vestiging van de erfpacht, of zoveel eerder als Staatsbosbeheer de erfpachter in het genot heeft gesteld van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen.

Artikel 4 Meerdere erfpachtgerechtigden

1. Indien de erfpacht aan twee of meer (rechts)personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk tegenover Staatsbosbeheer voor de nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit deze akte van vestiging.

2. De verplichtingen die voor de erfpachter(s) uit deze akte van vestiging voortvloeien zijn steeds ten opzichte van Staatsbosbeheer ondeelbaar.

Artikel 5 Toestemming

1. In alle gevallen waarin voorafgaande toestemming van Staatsbosbeheer is vereist, kunnen, voor zover in deze akte van vestiging niet anders is bepaald, aan toestemming voorwaarden worden verbonden, waaronder financiële voorwaarden. Aan een toestemming kan de voorwaarde worden verbonden dat deze binnen een nader te noemen termijn dient te worden geëffectueerd, bij gebreke waarvan de toestemming komt te vervallen.

2. Het verleend zijn van een toestemming in de zin van lid 1 laat onverlet de verplichting van de erfpachter om andere vereiste publiekrechtelijke en privaatrechtelijke vergunningen, ontheffingen en toestemmingen te vragen en te verkrijgen.

3. Een eenmaal verleende toestemming ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting om opnieuw toestemming te vragen indien en zodra dit vereist is volgens deze akte van vestiging en verplicht Staatsbosbeheer niet tot het verlenen van toestemming in zodanig geval.

paraaf: Gemeente Moerdijk | | paraaf: Staatsbosbeheer | |

4. Staatsbosbeheer aanvaardt door het verlenen van toestemming geen enkele aansprakelijkheid.

Artikel 6 Bestemming, gebruik, onderhoud

1. De erfpachtzaak heeft bij het aangaan van deze erfpachtovereenkomst de bestemming Cultuur en ontspanning.

   a. Het Fort:
   Erfpachter zal op de erfpachtzaak het Fort activiteiten ontwikkelen en exploiteren, waarbij tevens verkoop- en horeca-activiteiten zijn toegestaan, echter slechts voor zover deze als ondersteuning dienen voor het hoofddoel:
   het behoud en herstel van de cultuurhistorische kwaliteiten van de gebouwen en terreinen en instandhouding van de natuur- en landschapswaarden van het Fort en de omgeving
   Erfpachter zal daarbij handelen overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan en hij dient in het bezit te zijn van de voor zijn activiteiten vereiste vergunningen en/of ontheffingen.
   Erfpachter en Staatsbosbeheer zullen niet overgaan tot het initiëren van wijzigingen van het bestemmingsplan zonder schriftelijke instemming van de andere partij. Een verzoek om goedkeuring dient bij aangetekend schrijven door erfpachter te worden gedaan.
   Staatsbosbeheer kan voorwaarden (waaronder financiële) verbinden aan de noodzakelijke toestemming voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Staatsbosbeheer zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden in het kader van deze erfpachtakte onthouden, dan wel onredelijke voorwaarden aan zijn toestemming verbinden, met dien verstande dat niet van Staatsbosbeheer kan worden verlangd dat deze toestemming verleent voor bebouwing of gebruik dat in afwijking is van de doelstellingen van partijen en de erfpachtbestemming zoals blijkend uit de onderhavige akte met bijlagen.

   b. De botenloods
   Voor wat betreft de activiteiten van partijen ten aanzien van de Botenloods wordt het volgende bepaald.
   - Deze zijn gericht op het behoud en herstel van de cultuurhistorische kwaliteiten van de gebouwen en terreinen en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden van de Botenloods en de omgeving; voor zover er financiële middelen beschikbaar zijn anders alleen gericht op handhaven van een veilige situatie
   - Het ombouwen en ontwikkelen van de Botenloods is op dit moment niet toegestaan;
   - Er is een betredingsverbod voor het op bijlage K gemarkeerde gedeelte voor de periode 1 november tot 15 juni Zodanig dat er geen verstoring van de vogels in de aanliggende Antoniegorzen optreed.
   - Buiten bovengenoemde periode mag de aangegeven locatie (bijlage K) worden gebruikt als overloopparkeerplaats. Deze gebruiksmogelijkheid vervalt als er parkeerplaatsen beschikbaar komen buiten het complex van Fort Sabina

   Middels een verzoek tot toestemming (conform het gestelde in art 5) kan van bovenstaande worden afgeweken

2. De op de erfpachtzaak gelegen opstal betreft een *rijksmonument)*, monumentnr. 521706 en 521707. Voor de aanwezige monumentale waarden wordt verwezen naar de inhoud van het monumentenuittreksel alsmede het rijks aanwijsbesluit, welke als bijlage M aan de akte is (zijn) gehecht. Erfpachter is jegens Staatsbosbeheer gehouden om de monumentale waarden van de opstal(len) in stand te houden en de ter zake geldende regelgeving inzake monumenten in acht te nemen. Staatsbosbeheer zal periodiek de bedoelde monumentale waarden (laten) schouwen

paraaf: Gemeente Moerdijk | paraaf: Staatsbosbeheer |

(inspecties). Erfpachter zal hier op eerste aanzeggen zijn medewerking aan verlenen en, op basis van een tevoren gemaakte afspraak, voor zoveel nodig toegang verlenen tot de opstal(len).
Bij de beoordeling van een verzoek van erfpachter als bedoeld in artikel 19 van de algemene voorwaarden tot het verkrijgen van toestemming om de erfpachtzaak te mogen wijzigen (kleurstelling en materialengebruik daaronder begrepen), zal Staatsbosbeheer het behoud van de monumentale waarden en het ensemble nadrukkelijk meewegen. De erfpachter zal bij een verzoek als hier bedoeld een afschrift van de noodzakelijke publiekrechtelijke vergunning (monumentenvergunning/omgevingsvergunning) aan Staatsbosbeheer overleggen.
Indien de monumentale waarden door toedoen of nalaten van erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer worden aangetast, is het bepaalde in artikel 7, lid 2 en lid 3, inzake boete van overeenkomstige toepassing.

Artikel 7 Restauratie, verbouwing, onderhoud, verzekering

1. De erfpachter is gehouden, zodra dit publiekrechtelijk mogelijk is en de middelen daarvoor beschikbaar zijn, voor eigen rekening en risico de in lid 2 genoemde zaken te restaureren of te renoveren, zulks met inachtneming van hetgeen is bepaald in het bestemmingsplan alsmede in de bijlage C t/m I. Met inachtneming van het gestelde in lid 2 t/m 4 verleent Staatsbosbeheer toestemming voor het realiseren van bovenstaande.

2. De bouwplannen voor de verbouwing alsmede het integrale restauratieplan dat betrekking heeft op erfpachtzaak dienen voor het aanvragen van een bouwvergunning ter goedkeuring te worden voorgelegd aan Staatsbosbeheer. Een verzoek om goedkeuring dient schriftelijk en aangetekend door erfpachter te worden gedaan. Staatsbosbeheer zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden in het kader van deze erfpachtakte onthouden, dan wel onredelijke voorwaarden aan zijn toestemming verbinden. Staatsbosbeheer zal binnen drie maanden na ontvangst van het verzoek schriftelijk hierop reageren. Indien niet binnen drie maanden na ontvangst door Staatsbosbeheer wordt gereageerd, wordt toestemming geacht te zijn gegeven.

3. De erfpachter en Staatsbosbeheer zijn, ieder vanuit zijn eigen rol en betrokkenheid bij het Fort, verplicht al het nodige te doen om schade, gevaar of ontoelaatbare hinder te voorkomen en al datgene na te laten waardoor schade, gevaar of ontoelaatbare hinder, in welke vorm ook, kan ontstaan.

4. De erfpachter is verplicht de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen voor eigen rekening en risico in zodanige technische staat te brengen en te houden dat deze de hiervoor omschreven bestemming en het hiervoor bedoelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen en dat de erfpachtzaak duurzaam behouden blijft en in goede staat blijft, een en ander overeenkomstig de door partijen overeengekomen uitgangspunten, die als bijlage c t/m I aan deze akte zijn gehecht. De erfpachter is gehouden om daartoe vijfjaarlijks de monumentenwacht een onderzoek te laten verrichten. Het advies dat hieruit voortvloeit wordt door de erfpachter verwerkt in een onderhoudsplan en ter goedkeuring voorgelegd aan Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer zal binnen drie maanden na ontvangst van het verzoek schriftelijk hierop reageren. Indien niet binnen drie maanden na ontvangst door Staatsbosbeheer wordt gereageerd, wordt toestemming geacht te zijn gegeven. Het onderhoudsplan wordt door de erfpachter nageleefd en uitgevoerd.

paraaf: Gemeente Moerdijk | | paraaf: Staatsbosbeheer | |

Artikel 8 Wijzigingen erfpachtzaak

1. Het is erfpachter niet toegestaan om zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer de aard, de inrichting of het uiterlijke karakter van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen te wijzigen, bijvoorbeeld door op het erfpachtterrein bomen en andere houtopstanden te vellen of door grond, zand, zoden, strooisel en dergelijke van het erfpachtterrein af of aan te voeren.

2. Staatsbosbeheer zal een verzoek om toestemming toetsen op basis van zijn doelstellingen, waaronder die ten aanzien van natuur, recreatie, landschap en cultuurhistorie en op basis van bestaande bestuurlijk gedragen plannen, zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan of een beheerplan van Staatsbosbeheer.

Artikel 9 Gebouwen, werken, beplantingen

1. Het is de erfpachter ten aanzien van de erfpachtzaak niet toegestaan om zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer gebouwen, werken of beplantingen op te richten, aan te brengen, te wijzigen of weg te nemen. In het geval dat naast de erfpacht tevens een recht van opstal wordt gevestigd geldt het voorgaande ook voor de zaken waarvoor het opstalrecht is gevestigd.

2. Bij het aanvragen van de toestemming, bedoeld lid 1, dienen ten minste een tekening en alle benodigde publiekrechtelijke instemmingen, vergunningen en/of ontheffingen hoe ook genaamd, voor de voorgenomen bouw, aanleg, wijziging of wegneming te worden meegezonden.

3. De erfpachter kan, vooruitlopend op de verlening van de bedoelde publiekrechtelijke instemmingen en vergunningen, Staatsbosbeheer verzoeken om een voorlopig oordeel te geven met betrekking tot de te verlenen toestemming. De documenten, bedoeld in lid 2, hoeven daarbij niet te worden meegezonden. Staatsbosbeheer deelt zijn voorlopig oordeel schriftelijk mee binnen vier weken na datum van verzending van het verzoek daartoe. Een voorlopig oordeel treedt niet in de plaats van een schriftelijke toestemming als bedoeld in lid 1 en na het geven van een voorlopig oordeel blijft lid 1 dan ook onverkort van toepassing. Een beslissing inzake een schriftelijke toestemming kan, mits afdoende gemotiveerd, afwijken van het voorlopig oordeel.

4. Staatsbosbeheer zal een verzoek om toestemming toetsen op basis van het gebruik en de bestemming zoals opgenomen in deze akte van vestiging, op basis van zijn doelstellingen, waaronder die ten aanzien van natuur, recreatie, landschap en cultuurhistorie en op basis van bestaande bestuurlijk gedragen plannen, zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan of een beheerplan van Staatsbosbeheer. De omstandigheid dat de erfpachter beschikt over alle benodigde publiekrechtelijke instemmingen, vergunningen en/of ontheffingen hoe ook genaamd, als bedoeld in lid 2, verplicht Staatsbosbeheer niet om de gevraagde toestemming te verlenen.

Artikel 10 Opstalrecht
Niet van toepassing

Artikel 11 Procedure waardebepaling

1. In die gevallen waarin ingevolge de *akte van vestiging* of deze algemene voorwaarden een waarde moet worden vastgesteld, geldt, wanneer dit wordt aangegeven, hiervoor de procedure in de hierna volgende leden.
2. Staatsbosbeheer doet de erfpachter per aangetekende brief een gemotiveerd voorstel voor de hoogte van de desbetreffende waarde.
3. De erfpachter deelt Staatsbosbeheer binnen zes weken na de datum van de in lid 2 bedoelde brief per aangetekende brief mee of hij instemt met het voorstel.
4. Wanneer uit de brief, bedoeld in lid 3, blijkt dat de erfpachter niet instemt met het voorstel, of wanneer de erfpachter die brief niet of niet bijtijds verzendt, zal de waarde gemotiveerd worden vastgesteld door drie *externe deskundigen*, tenzij de erfpachter kiest voor geschilbeslechting door de rechter. Van de bedoelde drie externe deskundigen wordt er één door de erfpachter aangewezen, één door Staatsbosbeheer en de derde door de beide voorbedoelde deskundigen gezamenlijk. Staatsbosbeheer zendt in dat geval de erfpachter uiterlijk twaalf weken na de datum van de in lid 2 bedoelde brief een aangetekende brief waarin, conform het voorgaande, wordt medegedeeld dat de waarde gemotiveerd zal worden vastgesteld door drie externe deskundigen, tenzij de erfpachter kiest voor geschilbeslechting door de rechter. In deze brief vermeldt Staatsbosbeheer tevens welke externe deskundige door Staatsbosbeheer zal worden aangewezen in geval van waardebepaling door drie externe deskundigen.
5. Binnen zes weken na de in lid 4 bedoelde brief deelt de erfpachter Staatsbosbeheer per aangetekende brief mee of hij instemt met een drie-deskundigenprocedure, dan wel kiest voor geschilbeslechting door de rechter. In het eerste geval deelt de erfpachter in zijn brief mee welke *externe deskundige* hij aanwijst. In het tweede geval maakt de meest gerede partij het geschil binnen twaalf weken na de datum van de in lid 4 bedoelde brief aanhangig bij de bevoegde rechter. De leden 6 en verder van dit artikel zijn dan niet van toepassing.
   Wanneer de erfpachter geen gevolg geeft aan het bepaalde in de eerste zin van dit lid wordt hij geacht te hebben ingestemd met waardebepaling door drie externe deskundigen.
   Wanneer de erfpachter niet binnen de in de eerste zin genoemde termijn een deskundige heeft aangewezen, zal deze deskundige op schriftelijk verzoek van Staatsbosbeheer worden aangewezen door de kantonrechter, in wiens ambtsgebied de *erfpachtzaak* is gelegen.
6. Wanneer de waarde zal worden bepaald door drie deskundigen, verstrekt Staatsbosbeheer binnen zes weken na de datum van de brief van de erfpachter bedoeld in lid 5 of - bij gebreke van zo'n brief - zodra dit mogelijk is, in overleg met de erfpachter opdracht aan de twee aangewezen *externe deskundigen* om gezamenlijk een derde externe deskundige aan te wijzen en vervolgens gedrieën de waarde gemotiveerd te bepalen met inachtneming van de *Taxatie-instructie* en daarover een bindend unaniem advies uit te brengen. In geval van een onoplosbaar geschil over de opdrachtformulering, zal dit geschil door de meest gerede partij worden voorgelegd aan de bevoegde rechter. Indien de twee externe deskundigen geen overeenstemming bereiken over de derde aan te wijzen deskundige, zal deze derde deskundige op schriftelijk verzoek van de meest gerede partij worden aangewezen door de kantonrechter, in wiens ambtsgebied de *erfpachtzaak* is gelegen.
7. De deskundigen brengen het gemotiveerde schriftelijk advies uit binnen twaalf weken na de datum van de opdracht, bedoeld in lid 6. Het advies heeft de kracht van bindend advies. Indien de deskundigen niet tot een unaniem advies kunnen komen, geven zij de opdracht terug en zal de waarde door de bevoegde rechter worden vastgesteld op vordering van de meest gerede partij.
8. Staatsbosbeheer en de erfpachter dragen ieder de kosten van de door hen aangewezen *externe deskundige*. De kosten van de derde externe deskundige worden gedragen door Staatsbosbeheer en de erfpachter gezamenlijk, ieder voor de helft.
9. Ten behoeve van waardebepalingen verstrekt de erfpachter aan Staatsbosbeheer en *externe deskundigen* desgevraagd een kopie van het meest recente taxatieverslag dat betrekking heeft op

de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* behorende bij de WOZ-beschikking op basis van de Wet waardering onroerende zaken.

Artikel 12. Canon en de wijze van berekening

1. De *canon* bij uitgifte bedraagt vierhonderdvijfentwintig euro (€ 425,–) per jaar.
   Deze aanvangscanon is in overleg vastgesteld zonder dat hiervoor een taxatie ten grondslag heeft gelegen. De canon zal, behoudens een omstandigheid als bedoeld in lid 7, gedurende de periode tot 1e herziening niet worden herzien.

2. De eerste jaarlijkse canonindexering, als bedoeld in artikel 13 van deze akte, vindt plaats op 1 januari 2019.

3. De eerste periodieke canonherziening, als bedoeld in artikel 14 van deze akte, vindt plaats met ingang van 1 januari 2028 (*tien jaar na ingang erfpacht*). Bij iedere periodieke herziening zal de *canon* worden vastgesteld door 100% van de overeenkomstig artikel 14 van deze akte herziene *waarde van de erfpachtzaak* te vermenigvuldigen met het herziene canonpercentage.
   Bij de 1e herziening (1 januari 2028) is het gestelde in artikel 14 lid 4 (dempingsregeling) niet van toepassing.
   Partijen komen eveneens overeen om bij elke herziening betreffende het gestelde in art 14 lid 3 uit te gaan van lid c. Partijen stellen vast dat de WOZ taxatie onvoldoende borging biedt voor het vaststellen van de juiste marktwaarde. Om deze reden zal ook art 3.2. van de taxatie instructie buiten beschouwing worden gelaten

4. Het canonpercentage wordt als volgt berekend: het canonpercentage is gelijk aan het marktrentepercentage vermeerderd met een opslag van 1% oftewel: canon % = [marktrente %] + 1%

5. Als marktrentepercentage wordt gehanteerd de gemiddelde rente op 10-jarige staatsobligaties, zoals gepubliceerd door De Nederlandsche Bank. Hiertoe wordt het gemiddelde rentepercentage genomen over de laatste tien kalenderjaren voorafgaand aan het moment van de bepaling van het canonpercentage.

6. Wanneer de in lid 4 bedoelde berekening leidt tot een canonpercentage dat lager is dan 1,5%, dan wordt het canonpercentage, in afwijking van die berekenwijze, vastgesteld op 1,5%.

7. Wanneer sprake is van een gewijzigd gebruik of een gewijzigde bestemming ten opzichte van het plan bij aanvang, waarvoor Staatsbosbeheer schriftelijk toestemming heeft gegeven, en dat tot gevolg heeft dat de exploitatie van de erfpachtzaak als geheel tot een aanzienlijk hoger rendement leidt, is Staatsbosbeheer bevoegd de canon daaraan aan te passen. Voor zover de wijzigingen zijn opgenomen in de bijlagen c t/m I kan de canon niet worden aangepast gedurende de eerste 10 jaar.

8. Staatsbosbeheer zal ten behoeve van de wijziging van de canon als bedoeld in lid 7 overleg voeren met de erfpachter conform het gestelde in artikel 11 van deze akte.

9. De *canon* dient conform artikel 19 jaarlijks uiterlijk op 1 juli van ieder jaar betaald te worden.

Artikel 13 Canon-indexering

1. De *canon* wordt ieder *erfpachtjaar* aangepast aan de hand van de ontwikkeling van de *consumentenprijsindex (CPI)*. Deze aanpassing geschiedt op basis van de formule

   C (n) = (A : B) x C (o).

   In deze formule is:

   C (n): de nieuwe canon;

   A: de *CPI* van het kalenderjaar voorafgaand aan de ingangsdatum van de canonaanpassing;

   B: de *CPI* van het kalenderjaar voorafgaand aan het kalenderjaar bedoeld onder A;

   C (o): de oude, aan te passen canon.
2. De geïndexeerde *canon* is ook verschuldigd wanneer door Staatsbosbeheer geen afzonderlijke schriftelijke mededeling van de aanpassing wordt gedaan aan de erfpachter.
3. Dit artikel is van overeenkomstige toepassing op een krachtens artikel 14 herziene *canon*, met ingang van het jaar volgend op het jaar waarop de herziening voor het eerst geldt.

Artikel 14 Periodieke canonherziening en dempingsregeling

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 13, wordt de *canon* telkens na verloop van tien erfpachtjaren herzien. Deze herziening heeft als doel om wijzigingen van de *waarde van de erfpachtzaak* door te berekenen in de canon. Daarnaast worden bij deze herziening wijzigingen van de variabelen die de hoogte van het canonpercentage bepalen verwerkt, tenzij uit de *akte van vestiging* blijkt dat het canonpercentage vastligt voor de gehele looptijd van de *erfpacht*. De nieuwe canon wordt bij een herziening berekend op en met inachtneming van het bepaalde in de navolgende leden van dit artikel.
2. Artikel 11 is van toepassing voor het bepalen van de herziene *waarde van de erfpachtzaak*. Staatsbosbeheer verzendt de aangetekende brief, bedoeld in artikel 7 lid 2, uiterlijk zes maanden voor de *herzieningsdatum* aan de erfpachter. In die brief doet Staatsbosbeheer een waardevoorstel dat tot stand is gekomen volgens de procedure, onderstaand beschreven in lid 3 en lid 4.
3. Staatsbosbeheer leidt de *waarde van de erfpachtzaak* af van de laatst bekende, onherroepelijke *WOZ-waarde* met overeenkomstige toepassing van de *Taxatie-instructie*. Wanneer echter:
   a. geen WOZ-taxatie van de erfpachtzaak voorhanden is, of
   b. Staatsbosbeheer inschat dat de WOZ-taxatie meer dan 10% afwijkt van de daadwerkelijke *marktwaarde* van de getaxeerde onroerende zaak, of
   c. de erfpachtzaak geen (recreatie)woning betreft en Staatsbosbeheer een specifieke taxatie gewenst acht,

   laat Staatsbosbeheer een *externe deskundige* met inachtneming van de *Taxatie-instructie* een taxatie uitvoeren van de waarde van de erfpachtzaak.
4. De *waarde* van *de erfpachtzaak*, vastgesteld zoals bepaald in lid 3 , ('de nieuwe waarde') wordt vergeleken met de 'geïndexeerde oude waarde'. De 'geïndexeerde oude waarde' is de waarde die tot stand komt door de waarde van de erfpachtzaak die is vastgesteld bij de uitgifte in *erfpacht* dan wel bij de vorige herziening te indexeren over het tijdvak tot de nieuwe herziening op vergelijkbare wijze als beschreven in de procedure van artikel 10 lid 1.
   - Wanneer de nieuwe waarde hoger is dan 130% van de geïndexeerde oude waarde, dan wordt het in lid 2 bedoelde waardevoorstel begrensd op 130% van de geïndexeerde oude waarde;
   - Wanneer de nieuwe waarde lager is dan 70% van de geïndexeerde oude waarde, dan wordt het in lid 2 bedoelde waardevoorstel begrensd op 70% van de geïndexeerde oude waarde;
   - In alle andere gevallen is het waardevoorstel gelijk aan vastgestelde de nieuwe waarde.

   Dit artikel is niet van toepassing bij de 1e herziening conform het gestelde in art 12 lid 3
5. Naast het in lid 2 bedoelde voorstel bevat de brief, bedoeld in artikel 11 lid 2:
   a. een vermelding van de *herzieningsdatum*;

paraaf: Gemeente Moerdijk | paraaf: Staatsbosbeheer |

b. voor zover dit aan de orde is: een toelichting van de toepassing van het bepaalde in lid 4;
c. voor zover uit de *akte van vestiging* niet blijkt dat het canonpercentage vastligt gedurende de looptijd van de erfpacht: de te hanteren hoogte van de andere bij de bepaling van de *canon* betrokken variabelen. Indien deze nog niet bekend zijn, zal een indicatie worden gegeven.

6. Wanneer de leden 4 en verder van artikel 11 toepassing vinden, wordt de herziene *waarde van de erfpachtzaak* vastgesteld op de waarde die bepaald wordt door de drie deskundigen met inachtneming van de *Taxatie-instructie*, dan wel de waarde die voortvloeit uit de geschilbeslechting door de rechter. Daarbij wordt het bepaalde in lid 4 overeenkomstig toegepast op de door de deskundigen bepaalde, respectievelijk de uit de geschilbeslechting voortvloeiende waarde.
7. Wanneer het canonpercentage wordt herzien wordt daarbij uitgegaan van de daarvoor blijkens de *akte van vestiging* geldende systematiek, waarbij de variabelen worden gehanteerd die op de *herzieningsdatum* van toepassing zijn.
8. Staatsbosbeheer deelt de erfpachter de hoogte van de herziene *canon* schriftelijk mee, zodra deze bekend is. Wanneer de hoogte van de herziene canon door het toepassing vinden van de leden 4 en verder van artikel 11 pas na de *herzieningsdatum* wordt vastgesteld, dan zal de herziene canon desondanks met terugwerkende kracht vanaf de herzieningsdatum gelden. Indien de herziene canon lager is dan de oude canon zal Staatsbosbeheer de eventueel te veel betaalde canon binnen een maand na het bekend zijn van de herziene canon aan de erfpachter terugbetalen. Indien de herziene canon hoger is dan de oude canon dan zal de erfpachter de te weinig betaalde canon binnen een maand na het bekend worden van de herziene datum aan Staatsbosbeheer betalen.
9. Wanneer het bepaalde in lid 4 toepassing heeft gevonden, zal de aldus begrensde en nadien over het tijdvak tot de volgende herziening geïndexeerde waarde bij de volgende herziening als referentie dienen bij de hernieuwde toepassing van het bepaalde in lid 4. De hier bedoelde indexering vindt op overeenkomstige wijze plaats als in artikel 13 lid 1, waarbij in plaats van de canon de waarde wordt geïndexeerd.

Artikel 15 Wijziging berekeningswijze

1. Wanneer De Nederlandsche Bank of het Centraal Bureau voor de Statistiek op enig moment overgaat tot wijziging van de berekeningswijze van de voor de berekening van het canonpercentage of de canon-indexering van toepassing verklaarde variabelen, zoals het marktrentepercentage, de CPI of het inflatiepercentage, dan wel de bekendmaking daarvan staakt, dan zal Staatsbosbeheer in overleg met deze instantie een alternatief zoeken dat zoveel mogelijk aansluit bij de eerder gehanteerde cijfers.
2. Wanneer de erfpachter niet instemt met het in lid 1 bedoelde alternatief kan hij de directeur van de desbetreffende instantie bedoeld in lid 1 verzoeken om een uitspraak te doen. De kosten die hieruit voortvloeien worden door Staatsbosbeheer en de erfpachter gezamenlijk, ieder voor de helft, gedragen.
3. Indien Staatsbosbeheer dan wel de erfpachter zich niet wenst te conformeren aan de in lid 2 bedoelde uitspraak, kan de betreffende partij binnen uiterlijk een maand na de bedoelde uitspraak dit geschil ter beslechting voorleggen aan de bevoegde rechter. Doet hij dit niet of niet bijtijds, dan zal de uitspraak bindende kracht hebben.

Artikel 16 Verminderd genot

1. De erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen of andere financiële aanspraken doen gelden, indien hij, door welke omstandigheden ook, geen of slechts een beperkt genot van de erfpacht heeft, tenzij deze omstandigheden het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van Staatsbosbeheer.

2. Indien als gevolg van handelingen of besluiten van Staatsbosbeheer, daterend van na de vestiging van de erfpacht, waarmee de erfpachter bij het vestigen van de erfpacht geen rekening behoefde te houden, het genot van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen substantieel en structureel wordt verminderd voor de erfpachter, zal op zijn schriftelijke verzoek herziening van de canon volgen en dergelijke tussentijdse herziening heeft geen gevolgen voor het moment waarop de eerstvolgende periodieke canonherziening op de voet van artikel 14 zal plaatsvinden.

Artikel 17 Lasten

1. Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen belastingen en heffingen die met betrekking tot de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen worden geheven, komen met ingang van de dag waarop de erfpacht is ingegaan ten laste van de erfpachter, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.

2. Wanneer Staatsbosbeheer lasten, als bedoeld in lid 1, mocht hebben betaald, zal Staatsbosbeheer daarvan kennis geven aan de erfpachter, die vervolgens binnen één maand na de datum van deze kennisgeving het betaalde bedrag aan Staatsbosbeheer dient te vergoeden.

Artikel 18 Canon- en andere betalingen

1. De canon dient uiterlijk op 1 juli van ieder jaar, voor het eerst uiterlijk op 1 juli 2018 te worden voldaan. Deze termijn heeft ingebrekestellende kracht.

2. Alle andere bedragen dan de canon, die de erfpachter uit hoofde van de erfpacht is verschuldigd, dient hij te voldoen binnen één maand na het tijdstip van opeisbaarheid.

3. Betalingen door de erfpachter ter zake van de erfpacht strekken, ongeacht de bestemming die hij er zelf aan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan Staatsbosbeheer in de onderstaande volgorde:
   a. door Staatsbosbeheer gemaakte kosten in verband met de verplichtingen van de erfpachter;
   b. verschuldigde boete(s);
   c. verschuldigde rente(n);
   d. andere dan sub a, b, c en e genoemde schulden ingevolge de erfpacht;
   e. verschuldigde canonbetalingen, de oudst openstaande vorderingen als eerste;

paraaf: Gemeente Moerdijk | | paraaf: Staatsbosbeheer | |

Artikel 19 Boete

1. Indien de erfpachter meer dan één maand nalatig is in de betaling van de canon dan wel in de nakoming van de overige uit deze akte van vestiging of uit de wet voortvloeiende geldelijke verplichtingen verbeurt hij, zonder dat daartoe enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een boete van 1% van de hoogte van jaarlijkse canon voor iedere ingegane maand verzuim, met een minimum van 50 euro per maand met een maximum van € 10.000,–, onverminderd het recht van Staatsbosbeheer om ter zake nakoming te vorderen.

2. De erfpachter verbeurt een boete ter grootte van tien keer het bedrag van de op dat moment geldende jaarlijkse canon wanneer hij een op hem uit hoofde van de erfpachtverhouding rustende verplichting, anders dan de verplichtingen bedoeld in lid 1, overtreedt of niet nakomt. Het gaat hierbij bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, om het bepaalde in de artikelen 9 lid 1, 24 en 40. Deze verbeurte vindt onmiddellijk plaats wanneer nakoming van de betreffende verplichting niet meer mogelijk is. Wanneer nakoming nog wel mogelijk is, vindt deze verbeurte plaats na ingebrekestelling.

3. De in lid 2 bedoelde boete laat onverlet het recht van Staatsbosbeheer om ter zake nakoming en/of schadevergoeding te vorderen en/of tot opzegging van de erfpacht over te gaan.

Artikel 20 Verrekening

De erfpachter is niet bevoegd om bedragen die hij ter zake van de erfpacht aan Staatsbosbeheer is verschuldigd te verrekenen met vorderingen die hij uit andere hoofde dan de erfpacht op Staatsbosbeheer mocht hebben.

Artikel 21 Lasten en beperkingen

1. Staatsbosbeheer heeft bij de uitgifte in erfpacht aan de erfpachter kennis gegeven van alle aan Staatsbosbeheer bekende lasten en beperkingen uit hoofde van erfdienstbaarheden en van alle bestaande kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in art. 3:16 BW, waaronder tevens begrepen lasten en beperkingen en blijkend en/of voortvloeiend uit akten, bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet Bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.

2. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Staatsbosbeheer verplicht is aan de erfpachter op te leggen, doet Staatsbosbeheer dat bij dezen en worden deze verplichtingen bij dezen door de erfpachter aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten tevens bij dezen door Staatsbosbeheer voor die derden aangenomen. De erfpachter aanvaardt voormelde lasten en beperkingen uitdrukkelijk.

3. Voorts rusten op de erfpachtzaak de navolgende persoonlijke gebruiksrechten van derden:
   - vishuurovereenkomst (bijlage J) met Hengelsport vereniging "Het Schietertje"

Artikel 22 Vestiging erfdienstbaarheid

Ten laste van het aan Staatsbosbeheer in eigendom zijnde perceel kadastraal bekend gemeente Fijnaart, sectie L, nummer 182 als dienend erf en ten behoeve van de aan de gemeente Moerdijk in erfpacht uitgegeven perceel kadastraal bekend gemeente Fijnaart, sectie L, nummer 181 als heersend erf zijnde de ondergrond van de botenloods en omringende erf, wordt bij deze gevestigd een erfdienstbaarheid van uitweg om te komen en te gaan naar de Fortweg zulks met te voet of met voortuigen (inclusief aanhangwagen) met een maximaal gewicht (inclusief laadvermogen) van 7500 kg zoals aangegeven bijgaande (kaart) bijlage L

Artikel 23 Bodemverontreiniging

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de erfpachtzaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2009, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.

2. De feitelijke levering van de erfpachtzaak vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip draagt de erfpachter het risico van de erfpachtzaak voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.

3. Staatsbosbeheer verwijst voor wat betreft de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang (kunnen) zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de erfpachtzaak naar de aan deze akte gehechte, door Staatsbosbeheer en de Gemeente Moerdijk ingevulde en ondertekende vragenlijst.

4. Een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling heeft in opdracht en voor rekening van Staatsbosbeheer onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de erfpachtzaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport/de rapporten van ### *(datum/data)*, dat/die aan deze akte is/zijn gehecht. Staatsbosbeheer is niet bekend met feiten of omstandigheden die erop (kunnen) wijzen dat de erfpachtzaak bodemverontreiniging bevat, anders dan eventueel vermeld in dit rapport/deze rapporten. Op basis van dit rapport/deze rapporten stellen partijen vast dat de verontreinigingssituatie van de erfpachtzaak met de daarbij behorende eventuele door erfpachter in acht te nemen gebruiksbeperkingen en/of eventueel door Staatsbosbeheer te treffen maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem geen belemmering vormen voor het tussen partijen overeengekomen gebruik en dat gedurende de looptijd van deze overeenkomst geen sanering noodzakelijk is.

5. Bij beëindiging van de erfpacht zal in opdracht en op kosten van de erfpachter onderzoek worden verricht naar de verontreinigingssituatie van de erfpachtzaak. Het onderzoek dient te worden verricht door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling en dient minimaal inzichtelijk te maken of ten opzichte van de bij aanvang van de erfpacht vastgestelde verontreinigingssituatie meer of andere bodemverontreiniging aanwezig is. Wanneer meer of andere bodemverontreiniging ten opzichte van de bij aanvang van de erfpacht vastgestelde

paraaf: Gemeente Moerdijk | paraaf: Staatsbosbeheer |

verontreinigingssituatie wordt geconstateerd dient de erfpachter deze binnen zes maanden na het eindigen van de erfpacht voor eigen rekening ten genoegen van Staatsbosbeheer te saneren. Wanneer de erfpachter deze verplichting niet nakomt, zal Staatsbosbeheer de door hem noodzakelijke geachte werkzaamheden voor rekening van de erfpachter doen verrichten. Dit geldt niet wanneer het gaat om een geconstateerde verontreiniging waarvan de erfpachter aannemelijk maakt dat deze niet kan worden toegerekend aan hem, zijn rechtsvoorganger(s) dan wel degene(n) die zich door toedoen en/of door (na)laten van hem of zijn rechtsvoorganger(s) op de erfpachtzaak hebben bevonden.

6. Totdat de werkzaamheden als bedoeld in lid 5 van dit artikel zijn verricht, is de erfpachter, gerekend vanaf de datum van het einde van de erfpacht, aan erfverpachter een bedrag verschuldigd berekend naar de laatstgeldende canon.

Artikel 24 Bevoegdheidsbeperkingen rechtshandelingen

1. Het is de erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer niet toegestaan:
   a. de erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen aan, toe te bedelen aan of in te brengen in een rechtspersoon, over te dragen of toe te bedelen aan een natuurlijk persoon, dan wel over te dragen in economische eigendom. Onder toedeling wordt mede begrepen de toedeling aan een of meerdere erfgenamen, die aanvankelijk slechts als deelgenoot of deelgenoten in de erfenis tot de erfpacht gerechtigd was of waren.
   b. erfpachten samen te voegen;
   c. de erfpacht of enig deel daarvan te splitsen door overdracht of toedeling of te splitsen in appartementsrechten, waarbij onder splitsing tevens wordt verstaan het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen;
   d. de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen te verhuren, te verpachten of onder welke titel ook geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik of genot af te staan;
   e. de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven;
   f. op de erfpacht alsmede op de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen (beperkte) zakelijke rechten te vestigen, uitgezonderd het recht van vruchtgebruik en met uitzondering van het bepaalde in lid 2.

2. In uitzondering op het bepaalde in lid 1 sub f. is het de erfpachter toegestaan om zonder toestemming van Staatsbosbeheer op de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen een recht van hypotheek te vestigingen.

3. Indien de erfpachter met betrekking tot de erfpacht een rechtshandeling als bedoeld in lid 1 wil verrichten, vraagt hij daarvoor bij aangetekend schrijven voorafgaande toestemming aan Staatsbosbeheer.

4. Staatsbosbeheer maakt binnen zes weken na ontvangst van het verzoek bekend of Staatsbosbeheer gebruik wenst te maken van het voorkeursrecht zoals bepaald in artikel 28 lid 1. Wanneer Staatsbosbeheer geen gebruik maakt van het voorkeursrecht, maakt Staatsbosbeheer zijn beslissing inzake het toestemmingsverzoek binnen zes weken na ontvangst van dat verzoek schriftelijk bekend.

5. Toestemming als bedoeld in lid 1 zal in ieder geval niet behoeven te worden verleend indien aannemelijk is dat dit leidt tot verslechtering van de (rechts- en/of financiële-) positie van Staatsbosbeheer.

6. Aan toestemming als bedoeld in lid 1 kunnen voorwaarden worden verbonden, waaronder voorwaarden ten aanzien van de naleving van financiële verplichtingen en ten aanzien van de financiële gegoedheid van rechtsopvolgers met het oog op toekomstige canonbetalingen. Aan toestemming voor rechtshandelingen als bedoeld in lid 1 sub a. kan evenwel niet de voorwaarde worden verbonden dat de wederzijdse rechten en plichten voortvloeiend uit deze akte zullen worden aangepast, anders dan ter tegemoetkoming aan eventuele verslechteringen van de (rechts- en/of financiële) positie van Staatsbosbeheer. De vorige volzin is niet van toepassing waar het gaat om gehele of gedeeltelijke overdracht of toebedeling aan of inbreng in een rechtspersoon.

7. Binnen twee maanden na dagtekening van de akte, waarbij een in lid 1 genoemde rechtshandeling is vastgelegd, doet de erfpachter een gewaarmerkt afschrift daarvan aan Staatsbosbeheer toekomen.

8. Van iedere verkoop conform art. 3:268 BW doet de erfpachter onverwijld schriftelijk mededeling aan Staatsbosbeheer.

9. Wanneer de erfpachter niet uiterlijk binnen een jaar na de datum van de schriftelijke toestemming, bedoeld in lid 1, de betreffende rechtshandeling heeft geëffectueerd, herleeft het toestemmingsvereiste en, in voorkomend geval, het voorkeursrecht bedoeld in artikel 27 lid 1.

10. In afwijking van lid 1 sub d is het de erfpachter toegestaan de erfpachtzaak gedeeltelijk aan derden te verhuren respectievelijk aan derden een ander persoonlijk gebruiksrecht te verlenen in het kader van een reguliere exploitatie (horeca, winkel, zaalverhuur en dergelijke) zonder toestemming van Staatsbosbeheer. Dit, met dien verstande dat de erfpachtzaak te allen tijde slechts gebruikt mag worden conform het bepaalde in deze akte en met dien verstande dat in alle gevallen de looptijd van de daartoe aangegane overeenkomsten de looptijd van de erfpacht zoals hiervoor omschreven niet mag overschrijden. Bovendien dient het gebruiksrecht te allen tijde tevens van rechtswege beëindigen te zijn indien en zodra de erfpacht tussentijds eindigt.

Artikel 25 Opzegging

1. De erfpachter kan de erfpacht niet opzeggen, behoudens voor zover dit in de hierna volgende bepalingen mogelijk is gemaakt.

2. De erfpachter kan, na mededeling van Staatsbosbeheer dat geen of geen volledige voortzetting van de erfpacht zal plaatsvinden, als bedoeld in artikel 41 lid 3, de erfpacht bij aangetekende brief opzeggen tegen een eerdere datum dan de einddatum van de erfpacht, met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste één jaar. Het bepaalde in de artikelen 42-45 is alsdan van overeenkomstige toepassing.

3. De erfpachter is tot uiterlijk 1 april 2018 bevoegd om de erfpacht op te zeggen, indien de erfpachter niet de vereiste vergunningen en/of ontheffingen en financiële middelen heeft verkregen of kan verkrijgen die noodzakelijk zijn om het fortcomplex overeenkomstig de voorgenomen en door Staatsbosbeheer goedgekeurde plannen te restaureren/renoveren en exploiteren. Beëindiging vindt plaats door opzegging van de erfpacht bij exploot, met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één jaar. Deze opzegging moet op straffe van

paraaf: Gemeente Moerdijk | | paraaf: Staatsbosbeheer | |

nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

4. Staatsbosbeheer is bevoegd om de erfpacht op te zeggen, indien de erfpachter niet in staat is gebleken om zich aan het gestelde in artikel 6 en 7 lid 1 en 2 te houden. Beëindiging vindt plaats door opzegging van de erfpacht bij exploot, met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

5. Alle met de beëindiging van het recht van erfpacht verband houdende kosten zijn voor rekening van de partij die het erfpacht opzegt, tenzij het recht van erfpacht wordt beëindigd op grond van wanprestatie. De daarmee verband houdende kosten zijn dan voor rekening van de tekortkomende partij.

Artikel 26 Niet nakoming en opzegging

1. Indien de erfpachter over twee achtereenvolgende jaren in verzuim is de canon te betalen of indien de erfpachter in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, kan Staatsbosbeheer, onverminderd het bepaalde in de artikelen 19, 37, en 38 de erfpacht opzeggen. In de opzegging wordt vermeld dat deze als niet gedaan geldt indien de erfpachter binnen een maand na de opzegging alsnog tot genoegen van Staatsbosbeheer zekerheid heeft gesteld voor de nakoming van zijn toekomstige verplichtingen en alsnog zijn verplichtingen nagekomen is, met vergoeding van de schade en kosten op grond van de wettelijke regeling van artikel 6:96 BW, daaronder tevens begrepen de kosten van de exploten als bedoeld in artikel 5:88 BW.

2. Indien Staatsbosbeheer te kort schiet in de nakoming van één of meer van de voor hem uit deze akte of de wet voortvloeiende verplichtingen, zal de erfpachter Staatsbosbeheer in gebreke stellen en een redelijke termijn geven om de verplichtingen alsnog na te komen. Indien de tekortkoming daarna voortduurt, kan erfpachter, behoudens in het geval van overmacht aan de zijde van de Staatsbosbeheer, vergoeding eisen van de door haar geleden en in de toekomst te lijden schade.

3. Alle kosten die hiermee samenhangen, komen voor rekening van de tekortkomende partij.

4. Indien bepaalde werkzaamheden in het kader van het hiervoor onderlid 2 gestelde met spoed dienen te gebeuren vanwege een gevaarzettende situatie in verband met de activiteiten van erfpachter, is erfpachter bevoegd de werkzaamheden in eigen beheer op kosten van Staatsbosbeheer uit te (laten) voeren, waarbij de erfpachter echter te allen tijde eerst zal proberen om contact op te nemen met Staatsbosbeheer.

Artikel 27 Voorkeursrecht

1. In geval van een verzoek om toestemming als bedoeld in artikel 24 lid 3 is Staatsbosbeheer gerechtigd de erfpacht over te nemen tegen een prijs op basis van de actuele waarde van de erfpacht, mits Staatsbosbeheer het voornemen daartoe schriftelijk kenbaar maakt binnen zes weken na ontvangst van de brief bedoeld in artikel 24 lid 3. De artikelen 42 tot en met 45 zijn alsdan van overeenkomstige toepassing.

2. Als actuele waarde van de *erfpacht*, bedoeld in lid 1, geldt de actuele *marktwaarde* van de *erfpacht*. Dit is de marktwaarde. Deze waarde wordt vastgesteld op basis van het bepaalde in artikel 11, waarbij, indien lid 6 van dat artikel toepassing vindt, de drie deskundigen de *Taxatie-instructie* zoveel mogelijk overeenkomstig toepassen.

3. Wanneer Staatsbosbeheer gebruik wil maken van het recht als bedoeld in lid 1, zendt Staatsbosbeheer de erfpachter binnen zes weken na zijn kennisgeving als bedoeld in lid 1 de aangetekende brief als bedoeld in artikel 11, lid 2, met daarin een waardevoorstel voor de hoogte van de actuele waarde van de erfpacht. Dit voorstel wordt gebaseerd op een in opdracht en voor rekening van Staatsbosbeheer uitgevoerde taxatie door een of meerdere *externe deskundigen*. De overige leden van artikel 11 zijn van overeenkomstige toepassing.

4. Staatsbosbeheer is bevoegd met de waarde van de *erfpacht* te verrekenen hetgeen Staatsbosbeheer nog uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, kosten daaronder begrepen.

Artikel 28 Voorbehoud faunabeheer

1. Staatsbosbeheer behoudt de bevoegdheid en verantwoordelijkheid om zo nodig op de erfpachtzaak faunabeheer uit te (doen) voeren. In verband daarmee geldt het bepaalde in de leden 2 tot en met 4.
2. Staatsbosbeheer behoudt zich het recht tot de uitoefening van de jacht voor. De erfpachter verleent op voorhand de in artikel 3.23 lid 1 sub d. sub 10 van de Wet natuurbescherming bedoelde toestemming voor de huur van het jachtrecht door een derde en zal gedogen dat de jacht wordt uitgeoefend door hen die daartoe van Staatsbosbeheer het recht hebben verkregen. Staatsbosbeheer zal de erfpachter desgevraagd informeren aan welke natuurlijke of rechtspersonen dergelijke rechten zijn verleend. Deze natuurlijke of rechtspersonen zullen de rechten pas uitoefenen nadat zij hierover met de erfpachter hebben overlegd c.q. vooraf hebben aangekondigd van het recht gebruik te maken.
3. Onverminderd het bepaalde in lid 5, is het de erfpachter niet toegestaan om op erfpachtzaak gebruik te maken van vrijstellingen als bedoeld in artikel 3.15 lid 2 en lid 4 Wet natuurbescherming
4. De erfpachter verleent op voorhand aan Staatsbosbeheer of aan de natuurlijke- of rechtspersonen die hiertoe door Staatsbosbeheer worden aangewezen de in artikel 3.15 lid 7 van de Wet natuurbescherming bedoelde toestemming om op de in erfpacht gegeven grond handelingen, zoals bedoeld in de genoemde bepaling, te verrichten ter bestrijding van schadeveroorzakende vogels en dieren en daartoe de in erfpacht gegeven grond te betreden. De erfpachter verleent een toestemming als hier bedoeld niet aan andere dan de hiervoor bedoelde natuurlijke- of rechtspersonen.
5. De erfpachter verleent op voorhand toestemming voor het uitvoeren van populatiebeperking op de in erfpacht gegeven grond door daartoe bevoegde derden, zoals bedoeld in de artikelen 3.17 en 3.18 van de Wet natuurbescherming, en het daartoe betreden door die derden van de in erfpacht gegeven grond.
6. Staatsbosbeheer behoudt zich het genot van de visserij voor. Voor zover Staatsbosbeheer aan derden het recht heeft verleend om op of aan dat water de hengelsport uit te oefenen, zal de erfpachter gedogen dat deze derden de erfpachtzaak betreden en daarop verblijven om van dit recht gebruik te kunnen maken.
7. Voor de vishuurovereenkomst (bijlage J.) met Hengelsport vereniging "Het Schietertje" is het voorbehoud zoals genoemd in lid 6 niet van toepassing. Indien erfpachter dit contract wenst te wijzigen is hiervoor het goedkeuringsvereiste van toepassing conform het gestelde in artikel 5 van deze akte

paraaf: Gemeente Moerdijk | paraaf: Staatsbosbeheer |

Artikel 29 Openbare voorzieningen

1. De erfpachter zal gedogen, dat op, in, aan of boven de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen, palen, kabels, buizen, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen ten behoeve van openbare voorzieningen.

2. Onverminderd het bepaalde in lid 3, tweede volzin, is Staatsbosbeheer voor dit gedogen geen vergoeding verschuldigd aan de erfpachter.

3. Door derden te betalen vergoedingen voor het aanbrengen en hebben van zaken als bedoeld in lid 1 komen ten goede aan Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer zal alle schade die een onmiddellijk gevolg is van de in lid 1 bedoelde werkzaamheden en van de aanwezigheid van de in lid 1 bedoelde zaken (doen) herstellen of (doen) vergoeden.

Artikel 30 Toelating personeel

1. Medewerkers van Staatsbosbeheer alsmede zij die in opdracht van Staatsbosbeheer werkzaamheden verrichten, hebben ten behoeve van de hun opgedragen taak te allen tijde vrije toegang tot de in erfpacht gegeven grond, voor zover deze niet is bebouwd. Indien mogelijk wordt hiertoe van tevoren een afspraak gemaakt.

2. De in lid 1 bedoelde personen hebben uitsluitend ten behoeve van de hun opgedragen taak na een daartoe met de erfpachter gemaakte afspraak ook toegang tot de opstallen.

Artikel 31 Gebreken

Staatsbosbeheer is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) gebreken in of aan de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen, die Staatsbosbeheer bij de vestiging van de erfpacht niet kende en volgens naar het moment van de vestiging gangbare opvattingen ook niet behoorde te kennen. Staatsbosbeheer is evenmin aansprakelijk voor (de gevolgen van) zichtbare en/of onzichtbare gebreken van welke aard en omvang dan ook, die na de vestiging van de erfpacht (zijn) ontstaan. Voorts is Staatsbosbeheer niet aansprakelijk voor gebreken in de gebouwen en werken die de erfpachter heeft overgenomen van zijn rechtsvoorganger.

Artikel 32 Herstel van schade

Alle werken of eigendommen van Staatsbosbeheer, welke ten gevolge van de uitoefening van de erfpacht, mochten worden beschadigd, worden door en op kosten van de erfpachter op eerste aanschrijving van Staatsbosbeheer, binnen de daarbij te bepalen termijn, ten genoegen van Staatsbosbeheer hersteld, onverminderd het recht van Staatsbosbeheer tot het vorderen van schadevergoeding.

Artikel 33 Calamiteiten

1. Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan door brand, storm of enige andere calamiteit van een gebouwde opstal is de erfpachter verplicht deze opstal in de oorspronkelijke staat te herstellen of te herbouwen binnen een termijn van ten hoogste twee jaar na die calamiteit, of zoveel eerder als partijen nader overeenkomen. Deze verplichting bestaat niet wanneer herstel of herbouw redelijkerwijs niet meer mogelijk is, dan wel financieel de opstalverzekering meer dan 1x te boven gaat. Evenmin bestaat deze verplichting wanneer Staatsbosbeheer geen redelijk belang heeft bij herstel of herbouw van een opstal die geheel of gedeeltelijk teniet is gegaan en de erfpachter op diens verzoek schriftelijk meedeelt hem daarom niet te zullen houden aan deze herstel- en herbouwplicht.

2. Voor zover geen herstel of herbouw plaatsvindt van een gebouwde opstal die geheel of gedeeltelijk is tenietgegaan door brand, storm of enige andere calamiteit, is de erfpachter gehouden de restanten daarvan binnen één jaar na die calamiteit, of zoveel eerder als partijen nader overeenkomen, ten genoegen van Staatsbosbeheer te verwijderen, overigens onverminderd het recht van Staatsbosbeheer tot het vorderen van schadevergoeding.

Artikel 34 Aansprakelijkheid van de erfpachter voor schade

1. De erfpachter is jegens Staatsbosbeheer aansprakelijk voor schade die het gevolg is van aantasting van de erfpachtzaak door handelen of nalaten van de erfpachter, dan wel van een derde of derden die zich met zijn toestemming, door zijn toedoen of door zijn nalaten op of in de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen heeft/hebben bevonden, tenzij er sprake is van overmacht aan de zijde van de erfpachter in de zin als bedoeld in artikel 6:75 BW.

2. De erfpachter is bovendien aansprakelijk voor de schade die het gevolg is van aantasting van de erfpachtzaak die is ontstaan door gebeurtenissen, die op grond van de wet of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening of risico komen.

3. Onder aantasting van de erfpachtzaak wordt mede begrepen de aantasting van natuurlijke waarden, bijvoorbeeld door verontreiniging van bodem, grond- of oppervlaktewater.

4. De erfpachter vrijwaart Staatsbosbeheer tegen alle aanspraken van derden op vergoeding van schade, hoe ook genaamd, verontreiniging van bodem, grond- of oppervlaktewater daaronder begrepen, voor zover de erfpachter voor die schade aansprakelijk is op grond van de leden 1 en 2.

Artikel 35 Aansprakelijkheid van Staatbosbeheer voor schade

Staatsbosbeheer is niet aansprakelijk voor schade die de erfpachter mocht lijden als gevolg van de erfpacht, het gebruik van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen daaronder begrepen, door welke oorzaak ook ontstaan, behoudens in het geval dat deze schade is ontstaan door grove schuld of ernstige nalatigheid aan de zijde van Staatsbosbeheer.

paraaf: Gemeente Moerdijk | | paraaf: Staatsbosbeheer | |

Artikel 36 Melding schade

De erfpachter stelt Staatsbosbeheer terstond schriftelijk op de hoogte wanneer zich schade voordoet of dreigt voor te doen als bedoeld in artikel 32, artikel 33 lid 1, artikel 34 lid 1 of lid 2 of wanneer zich schade voordoet of dreigt voor te doen aan de opstal die wordt gedekt door de opstalverzekering bedoeld in artikel 39 lid 3.

Artikel 37 Herstel bij niet-nakoming

In geval van niet-naleving van enige verplichting of aanwijzing welke de erfpachter bij of krachtens deze akte van vestiging is opgelegd of uit de wet voortvloeit, heeft Staatsbosbeheer, onverminderd het recht op schadevergoeding, de bevoegdheid om na ingebrekestelling, zonder dat daartoe rechterlijke machtiging nodig is, op kosten van de erfpachter zelf datgene ongedaan te maken of te verrichten wat in strijd met deze verplichtingen is verricht of nagelaten.

Artikel 38 Schadevergoeding

Wanneer de erfpachter of Staatsbosbeheer in enigerlei verplichting tekortschiet, waardoor schade ontstaat in de zin van artikel 6:96 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, vergoedt de partij die tekort schiet deze schade

Artikel 39 Verzekering

1. Staatsbosbeheer heeft met betrekking tot de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen geen opstalverzekering (tegen onder meer brand- en stormschade) afgesloten.

2. De erfpachter is verplicht om de gebouwde opstallen te verzekeren en verzekerd te houden (opstalverzekering) tegen herbouwwaarde.

3. Voor zover het gaat om gebouwde opstallen waarvoor de erfpachter bij het einde van de erfpacht geen vergoeding ontvangt van Staatsbosbeheer, sluit de erfpachter de in lid 2 bedoelde verzekering af met Staatsbosbeheer als begunstigde. Wanneer de erfpachter overgaat tot herstel of herbouw van een opstal als hier bedoeld, dan stelt Staatsbosbeheer de door Staatsbosbeheer ontvangen verzekeringspenningen hiertoe ter beschikking aan de erfpachter.

4. De erfpachter is verplicht de aansprakelijkheid die op hem rust krachtens de wet en deze akte van vestiging genoegzaam verzekerd te houden.

5. De erfpachter is verplicht Staatsbosbeheer desgevraagd inzage te geven in de door hem ten behoeve van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen gesloten verzekering(en).

Artikel 40 Kettingbeding

Voor zover de verplichtingen, omschreven in artikel 24 lid 2, in de artikelen 27, 28, 30, 32 en 33, in artikel 34 lid 4, in artikel 36, in artikel 39 lid 2 en in artikel 41 niet reeds van rechtswege overgaan op de nieuwe erfpachter, ondererfpachter, beperkt gerechtigde of persoonlijk gerechtigde, is de erfpachter verplicht en verbindt hij zich jegens Staatsbosbeheer, die dit voor zich aanvaardt, deze verplichtingen, bij overdracht van de erfpacht alsmede bij verlening daarop van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe erfpachter, ondererfpachter, of beperkt of persoonlijk gerechtigde ten behoeve van Staatsbosbeheer op te leggen en die ten behoeve van Staatsbosbeheer aan te nemen, alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding/vestiging ordelijk te doen opnemen.

Artikel 41 Voortzetting van de erfpacht

1. Behoudens het bepaalde in de volgende leden, wordt de erfpacht telkens voortgezet voor eenzelfde periode als de periode waarvoor de erfpacht aanvankelijk gevestigd is.

2. De erfpachter kan uiterlijk twee jaar vóór het einde van de erfpacht door middel van een aangetekende brief aan Staatsbosbeheer meedelen dat hij geen voortzetting van de erfpacht wenst. De erfpacht zal in dit geval niet worden verlengd.

3. Staatsbosbeheer kan uiterlijk vijf jaar vóór het einde van de erfpacht door middel van een aangetekende brief de erfpachter meedelen dat de erfpacht, geheel of gedeeltelijk, niet zal worden voortgezet na het einde van de looptijd daarvan. Staatsbosbeheer maakt van deze bevoegdheid slechts gebruik wanneer voortzetting van de (gehele) erfpacht niet in overeenstemming is met de op dat moment bestaande doelstellingen van Staatsbosbeheer ten aanzien van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen, welke zijn vastgelegd in een bestuurlijk gedragen plan, zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan of een beheerplan van Staatsbosbeheer.

4. Voor zover geen sprake is van (gedeeltelijke) beëindiging als bedoel in lid 3, deelt Staatsbosbeheer uiterlijk één jaar voor het einde van de looptijd de erfpachter mee onder welke voorwaarden de erfpacht kan worden voortgezet na het einde van de looptijd daarvan. De eventueel voorgestelde wijzigingen in de erfpachtvoorwaarden kunnen voortvloeien uit een bestuurlijk gedragen plan, zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan of een beheerplan van Staatsbosbeheer.

5. De erfpachter deelt Staatsbosbeheer binnen zes maanden na de datum van de in lid 3 bedoelde brief bij aangetekende brief mee of hij instemt met de wijzigingen. Indien de erfpachter niet of niet bijtijds instemt met de wijzigingen en nader overleg niet tot overeenstemming leidt, vindt geen voortzetting van de erfpacht plaats.

6. Voortzetting van de erfpacht vindt in voorkomend geval plaats door verlenging van de erfpacht wanneer slechts de canon behoeft te worden aangepast en/of wijzigingen van de erfpachtvoorwaarden van ondergeschikte aard plaatsvinden en door heruitgifte in erfpacht in de overige gevallen.

Artikel 42 Opleverings- en waardevergoedingsregeling bij einde erfpacht

1.. Bij beëindiging van de erfpacht overleggen Staatsbosbeheer en de erfpachter over de toepassing van het bepaalde in de artikelen 43-45 en trachten zij daarover afspraken te maken. Oplevering zal plaatsvinden conform de nulsituatie. Na de afronding (uiterlijk op 1 januari 2027) van de herstel, restauratie, en verbouwwerkzaamheden, conform het herstel- en restauratieplan, zal de nulsituatie van de erfpacht door partijen in onderling overleg worden vastgesteld op basis van de dan geldende feitelijke situatie. Deze laatste feitelijke situatie zal het uitgangspunt (de nulsituatie) zijn waarop teruggegrepen wordt bij een eventuele beëindiging van de erfpachtovereenkomst.

2. Bij het beëindiging van het recht, als bedoeld in lid 1, zal beoordeeld worden op de staat van onderhoud, waarbij de nulsituatie, na het uitvoeren van de herstel- en restauratiewerkzaamheden, het uitgangspunt zal zijn. De erfpachter verplicht zich tot de staat van onderhoud zoals vastgesteld in de nulsituatie, rekening houdend met slijtage als gevolg van normaal gebruik. Wanneer de erfpachter in gebreke blijft de erfpachtzaak conform de nulsituatie op te leveren, dan zal SBB de kosten, ter realisatie van de nulsituatie, bij de erfpachter in rekening brengen.

Artikel 43 Oplevering bij het einde van de erfpacht

1. Het is de erfpachter niet toegestaan om bij het einde van de erfpacht de aanwezige gebouwen, werken en beplantingen weg te nemen, behoudens het bepaalde in de hierna volgende leden.

2. Behoudens nader gemaakte en schriftelijk vastgelegde andere afspraken is de erfpachter verplicht gebouwen, werken en beplantingen die hij of zijn rechtsvoorganger heeft aangebracht bij het einde van de erfpacht weg te nemen wanneer
   a. Staatsbosbeheer dit als voorwaarde heeft gesteld bij het verlenen van toestemming aan de erfpachter of zijn rechtsvoorganger voor het aanbrengen van die gebouwen, werken of beplantingen, of
   b. Staatsbosbeheer aan de erfpachter of zijn rechtsvoorganger geen schriftelijke toestemming heeft verleend voor het aanbrengen daarvan.

3. Andere gebouwen en werken dan bedoeld in lid 2 mag de erfpachter wegnemen, wanneer Staatsbosbeheer, bij het verlenen van toestemming aan de erfpachter of zijn rechtsvoorganger voor het aanbrengen daarvan, als voorwaarde heeft gesteld dat Staatsbosbeheer de waarde van deze gebouwen en werken niet zal vergoeden bij het einde van de erfpacht.

4. In de gevallen bedoeld in lid 2 en 3 dient de erfpachter de grond in goede staat te herstellen en dient hij er zorg voor te dragen dat de verwijdering van gebouwen, werken en beplantingen en het herstel van de grond gereed is uiterlijk voor het verstrijken van de erfpachtsduur.

5. Indien de erfpachter te kort schiet in het wegnemen, bedoeld in lid 2, of in het herstel van de grond, bedoeld in lid 4, is Staatsbosbeheer bevoegd deze werkzaamheden te doen uitvoeren op kosten van de erfpachter. Wanneer de erfpachter te kort schiet in het wegnemen, bedoeld in lid 2, is Staatsbosbeheer ook bevoegd om, in plaats van verwijdering, de gebouwen, werken en beplantingen te behouden, zonder waardevergoeding.

6. Opstallen die de erfpachter niet wegneemt, dient hij ontruimd en bezemschoon op te leveren.

Artikel 44 Waardevergoeding opstallen bij het einde van de erfpacht

1. Behoudens een geval van opzegging als bedoeld in artikel 25 lid 3 heeft de erfpachter bij het einde van de erfpacht geen recht op vergoeding van de per die datum geldende waarde van de door de erfpachter met schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer in de erfpachtzaak (gronden en opstallen) gedane investeringen (kosten restauratie, herstel en andere kosten).

Artikel 45 Betaling van de waardevergoeding

1. De waarde wordt, onverminderd het bepaalde in het volgende lid, betaald binnen een maand nadat de erfpachter het gebruik op basis van de erfpacht van de betreffende werken en gebouwen daadwerkelijk heeft beëindigd of, wanneer op dat moment de waarde nog niet definitief is vastgesteld, uiterlijk binnen een maand nadat deze definitieve vaststelling heeft plaatsgevonden.

2. Staatsbosbeheer is bevoegd met deze waarde te verrekenen hetgeen Staatsbosbeheer nog uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, kosten daaronder begrepen.

Artikel 46 Beëindiging op grond van algemeen belang

Staatsbosbeheer kan te allen tijde de erfpacht tussentijds beëindigen op grond van redenen ontleend aan het algemeen belang. Beëindiging vindt plaats door opzegging van de erfpacht bij exploot, met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één jaar. Deze opzegging wordt op straffe van nietigheid binnen acht dagen betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Staatsbosbeheer zal de erfpachter in dat geval schadeloos stellen conform de uitgangspunten van de Onteigeningswet.

Artikel 47 Faillissement en beslag

Wanneer de toekomstige erfpachter voor de datum van ondertekening van deze akte van vestiging van de erfpacht in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling heeft verkregen of de schuldsaneringsregeling op hem van toepassing is, dan wel voor die datum beslag op zijn goederen is gelegd, is Staatsbosbeheer bevoegd om reeds gesloten overeenkomsten ten aanzien van de nog in erfpacht uit te geven zaak te ontbinden door middel van een aangetekende brief, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn en zonder dat Staatsbosbeheer tot vergoeding van eventuele schade gehouden zal zijn.

Artikel 48 Aantekening in de openbare registers

Wanneer de blijkens deze akte van vestiging gevestigde erfpacht door welke oorzaak ook zal zijn geëindigd, is Staatsbosbeheer bevoegd daarvan aantekening te laten doen in de openbare registers.

paraaf: Gemeente Moerdijk | | paraaf: Staatsbosbeheer | |

Artikel 49 Kosten vestiging erfpacht

Alle kosten en belastingen met betrekking tot de vestiging of verlenging van de erfpacht, waaronder begrepen de eventuele overdrachtsbelasting, omzetbelasting, het kadastrale recht, de eventuele kosten van kadastrale opmeting en de kosten van deze akte, zijn voor rekening van de erfpachter.

Artikel 50 Woonplaats

Voor de tenuitvoerlegging van deze overeenkomst zal de erfpachter mede woonplaats kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze minuut.

Artikel 51. Termijnen

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Voor akkoord:

plaats Zevenbergen
datum 10/1/'18

.....
Mevrouw J.K. Both
Staatsbosbeheer

plaats Zevenbergen
datum 10/1/'18

.....
de erfpachter

Bijlagen:

A. Kadastrale kaart;
B. Vragenlijst en bodemonderzoeksrapport(en);
C. Ontwikkelplan Fort Sabina, naar een duurzame ontwikkeling en instandhouding van Fort Sabina;
D. Intentieovereenkomst die provincie, Stichting Fort Sabina.nl en gemeente;
E. GS besluit, Investeringsbeslissing herontwikkeling Fort Sabina;
F. Intentieovereenkomst 'Zuiderwaterlinie';
G. Brief Staatsbosbeheer aan Gemeente Moerdijk intentie verlenging erfpacht en canon;
H. Financieel plan, bij het ontwikkelplan uitgewerkt door Boost Herontwikkeling;
I. Raadsinformatiebrief;
J. Vishuurovereenkomst;
K. Kaart betredingsverbod;
L. Kaart recht van overpad;
M. Monumentale waarden monumentnr. 521706 en 521707 als mede het Rijksaanwijsbesluit.